



福岡リート投資法人

2024年8月28日

各位

不動産投資信託証券発行者名
福岡市博多区住吉1丁目2番25号
福岡リート投資法人
代表者名 執行役員 小原 千尚
(コード番号：8968)

資産運用会社名
福岡市博多区住吉1丁目2番25号
株式会社福岡リアルティ
代表者名 代表取締役社長 小原 千尚
問い合わせ先 執行役員 財務部長 綾部 博之
TEL. 092-272-3900

2024年8月期及び2025年2月期の運用状況の予想の修正並びに
2025年8月期の運用状況の予想に関するお知らせ

福岡リート投資法人（以下「本投資法人」といいます。）は、2024年4月16日付「2024年2月期 決算短信（REIT）」にてお知らせしました2024年8月期（2024年3月1日～2024年8月31日）及び2025年2月期（2024年9月1日～2025年2月28日）の運用状況の予想について修正するとともに、新たに2025年8月期（2025年3月1日～2025年8月31日）の運用状況の予想につきまして、下記の通りお知らせいたします。

記

1. 2024年8月期（2024年3月1日～2024年8月31日）の運用状況の予想の修正

	営業収益	営業利益	経常利益	当期純利益	1口当たり 分配金 (利益超過 分配金は含 まない)	1口当たり 利益超過 分配金
前回発表予想 (A)	9,305 百万円	3,305 百万円	2,866 百万円	2,865 百万円	3,600 円	0 円
今回修正予想 (B)	9,619 百万円	3,650 百万円	3,206 百万円	3,205 百万円	3,850 円	0 円
増減額 (C) ((B) - (A))	313 百万円	344 百万円	339 百万円	339 百万円	250 円	0 円
増減率 (C) / (A)	3.4%	10.4%	11.8%	11.8%	6.9%	-
(参考) 前期実績 (2024年2月期)	9,326 百万円	3,462 百万円	3,031 百万円	3,030 百万円	3,807 円	0 円

ご注意：この文書は、本投資法人の2024年8月期及び2025年2月期の運用状況の予想の修正並びに2025年8月期の運用状況の予想に関して一般に公表するための記者発表文であり、投資勧誘を目的として作成されたものではありません。投資を行う際は、必ず本投資法人が作成する新投資口発行及び投資口売却届出目論見書並びに訂正事項分をご覧いただいた上で、投資家ご自身の判断と責任で投資なさるようお願いいたします。

(注1) 予想期末発行済投資口数 796,000口 1口当たり予想当期純利益 4,026円

なお、1口当たり分配金(利益超過分配金は含まない)は、1口当たり予想当期純利益から1口当たり予想圧縮積立金額176円を控除した金額です。

(注2) 今回修正予想の数値は、別紙記載の前提条件の下に算出した現時点のものであり、状況の変化等により実際の営業収益、営業利益、経常利益、当期純利益及び1口当たり分配金は変動する可能性があります。また、本予想は分配金の額を保証するものではありません。

(注3) 上記予想と一定以上の乖離が見込まれる場合は、再度、予想の修正を行うことがあります。

(注4) 記載した数値は、金額については単位未満の数値を切り捨てにより、比率については小数第2位を四捨五入して表示しています。以下同じです。

2. 2024年8月期(2024年3月1日~2024年8月31日)の運用状況の予想の修正の理由

本投資法人が資産の運用を委託する株式会社福岡リアルティ(以下「本資産運用会社」といいます。)は、本日付公表の「資産の譲渡(契約締結)に関するお知らせ(国内不動産信託受益権)」の通り、1物件(天神ノースフロントビル)の信託受益権を準共有持分の形式で分割して譲渡することを決議いたしました。これに伴い、2024年8月期において同期における売却分(準共有持分5%)に係る売却益193百万円を計上することになり、1口当たりの分配金の予想に対する変動率が5%を超えるため、運用状況の予想の修正をするものです。

3. 2025年2月期(2024年9月1日~2025年2月28日)の運用状況の予想の修正

	営業収益	営業利益	経常利益	当期純利益	1口当たり 分配金 (利益超過 分配金は含 まない)	1口当たり 利益超過 分配金
前回発表予想 (A)	9,242百万円	3,301百万円	2,866百万円	2,865百万円	3,600円	0円
今回修正予想 (B)	10,203百万円	4,233百万円	3,779百万円	3,778百万円	3,900円	0円
増減額(C) (B) - (A)	960百万円	932百万円	912百万円	912百万円	300円	0円
増減率 (C) / (A)	10.4%	28.3%	31.8%	31.9%	8.3%	-

(注1) 予想期末発行済投資口数 872,000口 1口当たり予想当期純利益 4,333円

なお、1口当たり分配金(利益超過分配金は含まない)は、1口当たり予想当期純利益から1口当たり予想圧縮積立金額433円を控除した金額です。

(注2) 今回修正予想の数値は、別紙記載の前提条件の下に算出した現時点のものであり、状況の変化等により実際の営業収益、営業利益、経常利益、当期純利益及び1口当たり分配金は変動する可能性があります。また、本予想は分配金の額を保証するものではありません。

(注3) 上記予想と一定以上の乖離が見込まれる場合は、再度、予想の修正を行うことがあります。

4. 2025年2月期(2024年9月1日~2025年2月28日)の運用状況の予想の修正の理由

本資産運用会社は、本日付公表の「資産の譲渡(契約締結)に関するお知らせ(国内不動産信託受益権)」の通り、1物件(天神ノースフロントビル)の信託受益権を準共有持分の形式で分割して譲渡することを決議し、また、本投資法人は、本日付公表の「新投資口発行及び投資口売出しに関するお知らせ」の通り、新たな特定資産の取得等のための資金調達を目的として新投資口を追加発行することを

ご注意: この文書は、本投資法人の2024年8月期及び2025年2月期の運用状況の予想の修正並びに2025年8月期の運用状況の予想に関して一般に公表するための記者発表文であり、投資勧誘を目的として作成されたものではありません。投資を行う際は、必ず本投資法人が作成する新投資口発行及び投資口売出届出目論見書並びに訂正事項分をご覧いただいた上で、投資家ご自身の判断と責任で投資なさるようお願いいたします。

決議いたしました。これに伴い、運用状況の予想の修正をするものです。

5. 2025年8月期（2025年3月1日～2025年8月31日）の運用状況の予想

	営業収益	営業利益	経常利益	当期純利益	1口当たり 分配金 (利益超過 分配金は含 まない)	1口当たり 利益超過 分配金
2025年8月期	10,335百万円	4,181百万円	3,704百万円	3,703百万円	3,900円	0円

(注1) 予想期末発行済投資口数 872,000口 1口当たり予想当期純利益 4,246円

なお、1口当たり分配金（利益超過分配金は含まない）は、1口当たり予想当期純利益から1口当たり予想圧縮積立金繰入額346円を控除した金額です。

(注2) 当該予想の数値は、別紙記載の前提条件の下に算出した現時点のものであり、状況の変化等により実際の営業収益、営業利益、経常利益、当期純利益及び1口当たり分配金は変動する可能性があります。また、本予想は分配金の額を保証するものではありません。

(注3) 上記予想と一定以上の乖離が見込まれる場合は、予想の修正を行うことがあります。

6. 2025年8月期（2025年3月1日～2025年8月31日）の運用状況の予想の公表の理由

本資産運用会社は、本日付公表の「資産の譲渡（契約締結）に関するお知らせ（国内不動産信託受益権）」の通り、1物件（天神ノースフロントビル）の信託受益権を準共有持分の形式で分割して譲渡することを決議し、また、本投資法人は、本日付公表の「新投資口発行及び投資口売出しに関するお知らせ」の通り、2025年2月期に新投資口を追加発行することを決議し、さらに、本資産運用会社は、本日付公表の「資産の取得（契約締結）に関するお知らせ（国内不動産信託受益権）」の通り、2025年8月期に2物件（（仮称）御船物流センター及びアクション大手門プレミアム）の信託受益権を取得することを決議いたしました。新投資口の追加発行が2025年2月期に行われる予定である一方、当該2物件の取得予定日が2025年8月期であるため、2025年8月期の運用状況の予想を公表するものです。

* 本投資法人のホームページアドレス <https://www.fukuoka-reit.jp>

ご注意：この文書は、本投資法人の2024年8月期及び2025年2月期の運用状況の予想の修正並びに2025年8月期の運用状況の予想に関して一般に公表するための記者発表文であり、投資勧誘を目的として作成されたものではありません。投資を行う際は、必ず本投資法人が作成する新投資口発行及び投資口売出届出目論見書並びに訂正事項分をご覧いただいた上で、投資家ご自身の判断と責任で投資なさるようお願いいたします。

【別紙】

2024年8月期（2024年3月1日～2024年8月31日）及び2025年2月期（2024年9月1日～2025年2月28日）の運用状況の予想の修正並びに2025年8月期（2025年3月1日～2025年8月31日）の運用状況の予想の前提条件

項目	前提条件
計算期間	<p>2024年8月期（第40期） 2024年3月1日～2024年8月31日（184日）</p> <p>2025年2月期（第41期） 2024年9月1日～2025年2月28日（181日）</p> <p>2025年8月期（第42期） 2025年3月1日～2025年8月31日（184日）</p>
運用資産	<ul style="list-style-type: none"> 2024年8月期については、本日現在本投資法人が保有している35物件（以下「保有資産」といいます。）に加え、2024年8月28日付「資産の譲渡（契約締結）に関するお知らせ（国内不動産信託受益権）」にて公表した通り、2024年8月29日に天神ノースフロントビルの第1回分割譲渡（準共有持分5%）が行われることを前提としています。 2025年2月期については、上記に加え、2024年2月28日付「資産の譲渡（契約締結）に関するお知らせ（国内不動産信託受益権）」にて公表した通り、2024年9月2日にマリノアシティ福岡（マリナサイド棟）（建物）の譲渡が行われること、及び2024年8月28日付「資産の譲渡（契約締結）に関するお知らせ（国内不動産信託受益権）」にて公表した通り、2025年2月27日に天神ノースフロントビルの第2回分割譲渡（準共有持分25%）が行われることを前提としています。 2025年8月期については、上記に加え、2024年8月28日付「資産の譲渡（契約締結）に関するお知らせ（国内不動産信託受益権）」にて公表した通り、2025年8月28日に天神ノースフロントビルの第3回分割譲渡（準共有持分22%）が行われること、並びに2024年8月28日付「資産の取得（契約締結）に関するお知らせ（国内不動産信託受益権）」にて公表した通り、2025年3月27日に（仮称）御船物流センターの取得が行われること及び2025年3月28日にアクション大手門プレミアムの取得が行われること（取得予定の2物件を、以下「本取得予定資産」といいます。）を前提としています。 実際には運用資産の異動により変動する可能性があります。
発行済投資口の総口数	<ul style="list-style-type: none"> 2024年8月期については、本日現在の発行済投資口の総口数796,000口を前提としています。 2025年2月期及び2025年8月期については、上記に加え、本日開催の本投資法人役員会で決議した公募による新投資口発行（72,400口）及び第三者割当による新投資口発行（上限3,600口）を加えた872,000口を前提としています。 上記を除き、2025年8月期末までに新投資口の発行等による投資口数の変動がないことを前提としています。
有利子負債及びその借換え	<ul style="list-style-type: none"> 本投資法人の有利子負債残高は、本日現在96,350百万円ですが、返済又は償還期限が到来する有利子負債については、全額リファイナンスすることを前提とし、2024年8月期末（2024年8月31日）、2025年2月期末（2025年2月28日）及び2025年8月期末（2025年8月31日）の有利子負債残高も同額となる見込みです。

ご注意：この文書は、本投資法人の2024年8月期及び2025年2月期の運用状況の予想の修正並びに2025年8月期の運用状況の予想に関して一般に公表するための記者発表文であり、投資勧誘を目的として作成されたものではありません。投資を行う際は、必ず本投資法人が作成する新投資口発行及び投資口売出届出目論見書並びに訂正事項分をご覧いただいた上で、投資家ご自身の判断と責任で投資なさるようお願いいたします。

	<ul style="list-style-type: none"> 2024年8月期末(2024年8月31日)における有利子負債比率(有利子負債÷総資産×100)は約44.9%の見込みです。 2025年2月期末(2025年2月28日)における有利子負債比率(有利子負債÷総資産×100)は約42.8%の見込みです。 2025年8月期末(2025年8月31日)における有利子負債比率(有利子負債÷総資産×100)は約42.8%の見込みです。
営業収益	<ul style="list-style-type: none"> 不動産賃貸収入のうち、保有資産に係る収入については本日現在で有効な賃貸借契約、物件の競争力及び市場環境等を、本取得予定資産に係る収入についてはその取得予定日において効力を有する予定の賃貸借契約及び賃貸借予約契約、物件の競争力及び市場環境等を勘案して算出しています。なお、不動産賃貸収入のうち、売上連動部分及びGOP連動等の変動収入部分については、過去の実績値等をベースとし、当該テナントの売上及びGOP連動等の変動要素を反映して算出しています。 不動産賃貸収入については、テナントの空室等を相応に見込んでいます。また、テナントによる賃料の滞納又は不払いがないことを前提としています。 2024年2月28日付「資産の譲渡(契約締結)に関するお知らせ(国内不動産信託受益権)」にて公表した、マリノアシティ福岡(マリナサイド棟)(建物)の譲渡による売却益については、2025年2月期に0百万円を計上する見込みです。 2024年8月28日付「資産の譲渡(契約締結)に関するお知らせ(国内不動産信託受益権)」にて公表した、天神ノースフロントビルの分割譲渡による売却益については、2024年8月期に193百万円、2025年2月期に975百万円、2025年8月期に860百万円をそれぞれ計上する見込みです。
営業費用	<ul style="list-style-type: none"> 2025年8月期については、本取得予定資産に係る固定資産税及び都市計画税等について前所有者と期間按分による計算を行い取得時に精算しますが、本投資法人が負担する初年度の固定資産税及び都市計画税等精算金相当額は取得原価に算入するため、費用計上されません。 建物の修繕費は、計算期間において必要と想定される金額を費用として計上しています。なお、予想し難い要因に基づく建物の毀損等により修繕費が緊急に発生する可能性があること、一般的に年度による金額の差異が大きくなること及び定期的に発生する金額ではないこと等から実際の修繕費が予想金額と大きく異なる結果となる可能性があります。 外注委託費については、2024年8月期に1,789百万円、2025年2月期に1,795百万円、2025年8月期に1,839百万円を見込んでいます。 公租公課については、2024年8月期に814百万円、2025年2月期に820百万円、2025年8月期に818百万円を見込んでいます。 減価償却費については、2024年8月期に1,612百万円、2025年2月期に1,620百万円、2025年8月期に1,712百万円を見込んでいます。
営業外費用	<ul style="list-style-type: none"> 支払利息(投資法人債利息を含みます。)及び融資関連費用については、2024年8月期に443百万円、2025年2月期に449百万円、2025年8月期に471百万円を見込んでいます。 新投資口の発行に係る費用については、3年間で定額法により償却する予定です。

ご注意：この文書は、本投資法人の2024年8月期及び2025年2月期の運用状況の予想の修正並びに2025年8月期の運用状況の予想に関して一般に公表するための記者発表文であり、投資勧誘を目的として作成されたものではありません。投資を行う際は、必ず本投資法人が作成する新投資口発行及び投資口売出席目論見書並びに訂正事項分をご覧いただいた上で、投資家ご自身の判断と責任で投資なさるようお願いいたします。

1 口当たり分配金	<ul style="list-style-type: none"> ・ 分配金（1 口当たり分配金）は、本投資法人の規約に定める金銭の分配の方針を前提として算出しています。 ・ 1 口当たり分配金は、運用資産の異動、テナントの異動等に伴う賃貸収入の変動又は予期せぬ修繕の発生等を含む種々の要因により変動する可能性があります。 ・ 各期に計上を見込んでいる 2024 年 8 月 28 日付「資産の譲渡（契約締結）に関するお知らせ（国内不動産信託受益権）」にて公表した天神ノースフロントビルの分割譲渡による各期に係る売却益については、租税特別措置法第 65 条の 7 に規定される「特定の資産の買換えの場合の課税の特例」を適用し、その一部を圧縮積立金としてそれぞれ内部留保（2024 年 8 月期に 140 百万円、2025 年 2 月期に 377 百万円、2025 年 8 月期に 302 百万円）することを想定しています。なお、圧縮積立金額は、運用状況により変更となる可能性があります。
1 口当たり利益超過分配金	<ul style="list-style-type: none"> ・ 利益超過の分配（1 口当たり利益超過分配金）は、現時点で行う予定はありません。
その他	<ul style="list-style-type: none"> ・ 法令、税制、会計基準等において、予想値に影響を与える改正が行われないことを前提としています。 ・ 一般的な経済動向及び不動産市況等に不測の重大な変化が生じないことを前提としています。

ご注意：この文書は、本投資法人の 2024 年 8 月期及び 2025 年 2 月期の運用状況の予想の修正並びに 2025 年 8 月期の運用状況の予想に関して一般に公表するための記者発表文であり、投資勧誘を目的として作成されたものではありません。投資を行う際は、必ず本投資法人が作成する新投資口発行及び投資口売届出目論見書並びに訂正事項分をご覧いただいた上で、投資家ご自身の判断と責任で投資なさるようお願いいたします。